



Date de dépôt : 27 septembre 2023

Réponse du Conseil d'Etat
à la question écrite de Grégoire Carasso : Comment le Conseil d'Etat apprécie-t-il l'évolution des surfaces de bureaux vides dans le contexte monétaire actuel ?

En date du 1^{er} septembre 2023, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite ordinaire qui a la teneur suivante :

Considérant les dernières données publiées par l'OCSTAT relatives aux surfaces vides de bureaux à Genève et l'évolution du taux directeur de la BNS, comment le Conseil d'Etat apprécie-t-il cette situation et quelle est sa perception des risques sur le marché immobilier commercial à Genève ?

Je remercie chaleureusement et par avance le Conseil d'Etat pour les éléments de réponse qu'il voudra bien partager.

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Pour rappel, selon l'enquête annuelle de l'office cantonal de la statistique (OCSTAT) sur les locaux non résidentiels vacants, le canton de Genève compte 314 075 m² de bureaux et 23 448 m² de magasins ou d'arcades commerciales vacants au 1^{er} juin 2023.

L'étude de l'OCSTAT relève que la surface de magasins et d'arcades vacants est quasi stable par rapport à 2022 (-1%), celle des bureaux a presque doublé en un an (+96%). Cette forte hausse s'explique notamment par la mise sur le marché d'une quantité importante de nouvelles surfaces de bureau au sein des nouveaux pôles d'activité que sont le quartier de Pont-Rouge à Lancy et celui de l'Etang à Vernier. Si une partie de ces nouvelles surfaces d'activité est vacante, une autre partie est occupée par des entreprises qui étaient jusqu'à présent installées ailleurs dans le canton. Ainsi, outre les nouvelles surfaces disponibles à Lancy et à Vernier, une augmentation des surfaces vacantes est observée dans d'autres communes, comme la Ville de Genève ou celle de Meyrin, dans des bâtiments moins récents.

Selon une étude de Crédit Suisse¹, la bonne santé du marché de l'emploi a entraîné une accélération de la demande dans l'immobilier de bureau. Le taux de chômage est resté faible en 2022, ce qui témoigne d'un marché du travail vigoureux qui continuera de s'inscrire en soutien de la demande de surface de bureau en 2023.

Par ailleurs, sur la base d'une analyse menée par la société Jones Lang LaSalle (JLL)², il ressort que, malgré l'arrivée sur le marché de nouvelles surfaces de bureau, le taux de vacance à Genève, estimé à 6,1% selon l'analyse de la société, reste faible en comparaison à d'autres places économiques similaires (14,1% à Dublin, 11,5% à Stockholm, 9,5% à Madrid et 9,5% à Amsterdam).

En outre, grâce à un environnement international et à des infrastructures de qualité, la capacité d'attraction de Genève reste bonne. Le groupe de perspectives économiques (GPE) table sur une progression du produit intérieur brut (PIB) de 1,0% en 2023 et de 1,2% en 2024.

Finalement, dans le cadre d'échanges avec les acteurs du secteur immobilier, il ressort que la demande de surface de bureau reste soutenue.

¹ « Sous le signe de la hausse des taux et de la pénurie. Marché immobilier », mars 2023.

² « L'immobilier de bureau », Suisse, 2023.

Ceux-ci relèvent toutefois une situation différenciée en fonction de l'emplacement et de l'ancienneté des bâtiments. Les emplacements centraux ou les locaux situés près des infrastructures de transports (gares, aéroport) restent demandés. Toutefois, ils relèvent que les bâtiments plus anciens ont des difficultés à trouver preneur en raison des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG³) et d'image. En outre, ces bâtiments ne sont pas toujours adaptés aux besoins des entreprises.

Concernant l'impact de l'évolution des taux directeurs, l'écart entre les rendements immobiliers et ceux des obligations fédérales à 10 ans s'est globalement réduit et il affecte la propension à investir dans des surfaces de bureau.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

Le président :
Antonio HODGERS

³ Les critères ESG permettent d'évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie des acteurs économiques (entreprises, collectivités, etc.). Ces critères peuvent par exemple comprendre les émissions de CO₂, la consommation d'électricité ou le recyclage des déchets.